

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

28 апреля 2021 года

г. Одинцово

Одинцовский городской суд Московской области в составе**Председательствующего судьи**

Кузьминой А.В.

при ведении протокола помощником судьи Фоминой М.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к АО «Специализированный
застройщик «ПИК-Регион» о соразмерном уменьшении покупной цены
квартиры, взыскании денежных средств в счет возмещения расходов на
устранение недостатков объекта долевого строительства, взыскании
неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, возмещении
судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд и просит соразмерно уменьшить
покупную цену квартиры на стоимость устранения недостатков в размере
467 089,94 руб., взыскать денежные средства в сумме 467089,94 руб.
уплаченные по договору участия в долевом строительстве в счет
стоимости устранения строительных недостатков и работ, взыскать
неустойку за нарушение сроков выполнения требований потребителя за
период с 19.01.2021г. по 11.03.2021г. в сумме 242886,77 руб.,
компенсацию морального вреда в размере 30000 руб., штраф в размере
50% от присужденной суммы, расходы понесенные на оформление
нотариальной доверенности в сумме 1900 руб., расходы по оплате услуг
специалиста на проведение независимой экспертизы в размере 20000 руб.

В обоснование требований указано, что 24.11.2018г. между
сторонами был заключен Договор участия в долевом строительстве №
Один-1-1.6(кв)-1/8/4(2) (АК), объектом которого является квартира с
условным №62, на 8 этаже в секции 1 общей площадью 57,60 кв.м.
Согласно п. 4.1 договора, цена договора составляет 5413824,00 руб.
Обязательства по оплате были исполнены в полном объеме, что
подтверждается платежным документом. Согласно п. 5.1.2 договора, срок
передачи объекта долевого строительства определен – не позднее
31.03.2020г. Однако застройщик своих обязательств надлежащим образом
не исполнил. Квартира была передана по акту приема-передачи лишь
13.10.2020г. Кроме того, застройщик, в нарушение п. 6.6.1 ДДУ, передал
объект, имеющий строительные недостатки. С целью определения
качества выполненных работ, истец обратился в независимую экспертную
организацию. По результатам осмотра, проведенного 19.12.2020г., было
подготовлено экспертное заключение № А 121/СТЭ-20. Заключение
содержит подробное описание дефектов и определена сметная стоимость
дефектов в сумме 467089,94 руб.

15.01.2021г. истцом в адрес ответчика была направлена претензия, однако до настоящего времени требования не удовлетворены. Посчитав свои права нарушенными, в связи с невозможностью разрешить спор в досудебном порядке, истец обратился в суд с данным иском.

Истец _____, извещенная о времени и месте надлежащим образом, в судебное заседание не явилась, о рассмотрении извещалась надлежаще, о причинах неявки суду не сообщила, ходатайств об отложении судебного заседания не поступало.

Представитель ответчика АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион», извещенный о времени и месте надлежащим образом, в судебное заседание не явился, представили возражения по существу иска, в которых просили в случае удовлетворения требований истца применить ст.333 ГК РФ и снизить размер неустойки, штрафа, компенсации морального вреда.

Суд в силу ст.ст.12, 167 ГПК РФ счел возможным рассмотреть дело в отсутствие сторон.

По смыслу ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах лицо само определяет объем своих прав и обязанностей в гражданском процессе. Поэтому лицо, определив свои права, реализует их по своему усмотрению. Распоряжение своими правами по усмотрению лица является одним из основополагающих принципов судопроизводства.

Неявка лица, извещенного в установленном порядке о времени и месте рассмотрения дела, является его волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве дела и иных процессуальных прав, поэтому не является преградой для рассмотрения судом дела по существу. Такой вывод не противоречит положениям ст. 6 Конвенции о защите прав человека и основных свобод, ст. 7, 8, 10 Всеобщей декларации прав человека и ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах. В условиях предоставления законом равного объема процессуальных прав, перечисленных в ст. 35 ГПК РФ, неявку лиц в судебное заседание, нельзя расценивать как нарушение принципа состязательности и равноправия сторон.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ лица, участвующие в деле, обязаны известить суд о причинах неявки и представить доказательства уважительности этих причин. В случае неявки в судебное заседание кого-либо из лиц, участвующих в деле, в отношении которых отсутствуют сведения об их извещении, разбирательство дела откладывается. В случае, если лица, участвующие в деле, извещены о времени и месте судебного заседания, суд откладывает разбирательство дела в случае признания причин их неявки уважительными. Суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле и извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не представлены сведения о причинах неявки или суд признает причины их неявки неуважительными.

Суд, исследовав письменные материалы дела, находит иск подлежащим удовлетворению частично по следующим основаниям.

Согласно ст. 4 ФЗ № 2300-1 "О защите прав потребителей", продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору.

На основании ст. 557 Гражданского кодекса РФ, в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

В соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 475 ГК РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены. При этом под соразмерным уменьшением покупной цены понимается установление цены в соответствующей пропорции к общей цене товара с учетом реальной возможности использования обесцененного товара по назначению. Данное положение применяется в случае, когда товар может использоваться по прямому назначению без устранения недостатков, но при определении его цены не было учтено снижение качества.

В соответствии со ст. 18 ФЗ № 2300-1 "О защите прав потребителей", потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе потребовать соразмерного уменьшения покупной цены. При этом потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему вследствие продажи товара ненадлежащего качества. Убытки возмещаются в сроки, установленные настоящим Законом для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

В судебном заседании установлено, что 24.11.2018г. между сторонами был заключен Договор участия в долевом строительстве № Один-1-1.6(кв)-1/8/4(2) (АК), объектом которого является квартира с условным № _____ этаже в секции 1 общей площадью 57,60 кв.м. Согласно п. 4.1 договора, цена договора составляет 5413824,00 руб. Обязательства по оплате были исполнены в полном объеме, что подтверждается платежным документом(л.д.9-17). Согласно п. 5.1.2 договора, срок передачи объекта долевого строительства определен – не позднее 31.03.2020г. Однако застройщик своих обязательств надлежащим образом не исполнил. Квартира была передана по акту приема-передачи лишь 13.10.2020г. Кроме того, застройщик, в нарушение п. 6.6.1 ДДУ, передал объект, имеющий строительные недостатки. С целью определения качества выполненных работ, истец обратился в независимую экспертную организацию. По результатам осмотра, проведенного 19.12.2020г., было подготовлено экспертное заключение № А 121/СТЭ-20. Заключение содержит подробное описание дефектов и определена сметная стоимость дефектов в сумме 467089,94 руб.(л.д.20-62)

15.01.2021г. истцом в адрес ответчика была направлена претензия, однако до настоящего времени требования не удовлетворены.

Определением суда от 11.03.2021г. по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза (л.д. 82-86).

Из представленного заключения экспертов ООО «
» № 94/2021 следует, что в ходе проведения обследования объекта экспертизы установлено, что комплектация и характеристики квартиры, а также перечень отделочных, сантехнических, электромонтажных и столярных работ выполнены в объеме, предусмотренном приложением №1 к договору купли-продажи. По качеству выполненных работ были обнаружены дефекты и несоответствия требованиям, предъявляемым к качеству строительно-монтажных и отделочных работ. Выявленные недостатки не являются следствием эксплуатации квартиры, возникли в результате некачественного выполнения строительных работ. Рыночная стоимость затрат на устранение недостатков и нарушений объекта недвижимости составляет 451849,00 руб. из которых 340726,00 руб. – стоимость работ, 111123 руб. – стоимость материалов (л.д.91-168120).

Проанализировав содержание экспертного заключения, суд приходит к выводу о том, что оно в полном объеме отвечает требованиям ст. 86 ГПК РФ, поскольку содержит подробное описание произведенных исследований, сделанные в результате их выводы и научно обоснованные ответы на поставленные вопросы, в обоснование сделанных выводов эксперты приводят соответствующие данные из имеющихся в распоряжении эксперта документов, основываются на исходных объективных данных, учитывая имеющуюся в совокупности документацию, а также на использованной при проведении исследования научной и методической литературе, в заключении указаны данные о квалификации эксперта, его образовании, стаже работы.

При таких обстоятельствах суд считает, что заключение эксперта отвечает принципам относимости, допустимости, достоверности и достаточности доказательств, основания сомневаться в его правильности отсутствуют.

Таким образом, суд, учитывая, что заключение судебной экспертизы является полным и ясным, противоречия в выводах экспертов отсутствуют, приходит к выводу о том, что не имеется оснований сомневаться в обоснованности заключения эксперта, каких-либо доказательств в опровержение судебной экспертизы ответчиком не представлено. Сам по себе факт получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию не говорит о невозможности обнаружения в нем недостатков.

Заключение эксперта подробно, мотивированно, обоснованно, согласуется с материалами дела, эксперт не заинтересован в исходе дела, предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, имеет значительный стаж работы по специальности и стаж экспертной работы, ввиду чего основания не

доверять выводам экспертизы у суда отсутствуют. Неясность, неполнота, наличие противоречий в заключении судебной экспертизы не имеют места.

Соответственно, суд приходит к выводу о возможности уменьшения покупной цены договора, на стоимость работ, необходимых провести для устранения выявленных недостатков.

В силу ст. 29 Закона РФ от 07.02.1992 г. N 2300-I "О защите прав потребителей", потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать: безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги); соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги); безвозмездного изготовления другой вещи из однородного материала такого же качества или повторного выполнения работы. При этом потребитель обязан возвратить ранее переданную ему исполнителем вещь; возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Удовлетворение требований потребителя о безвозмездном устранении недостатков, об изготовлении другой вещи или о повторном выполнении работы (оказании услуги) не освобождает исполнителя от ответственности в форме неустойки за нарушение срока окончания выполнения работы (оказания услуги).

Согласно ст. 30 Закона РФ от 07.02.1992 г. N 2300-I "О защите прав потребителей", за нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 настоящего Закона.

В соответствии со статьей 31 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

В соответствии со ст. 28 Закона РФ от 07.02.1992 г. N 2300-I "О защите прав потребителей", в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа. Договором о выполнении работ

(оказании услуг) между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени).

Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги).

В соответствии ч. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Также в пользу истца подлежит взысканию неустойка за нарушение сроков устранения недостатков за период с 19.01.2021г. по 11.03.2021г. с применением ст.333 ГК РФ - в размере 225000,00 руб.

В соответствии с ч. 5 ст. 28 Закона РФ "О защите прав потребителей", оснований для взыскания неустойки в большем размере, судом не установлено.

В соответствии со ст. 15 ФЗ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный изготовителем (исполнителем, продавцом) на основании договора с ним, прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации устанавливается судом и не зависит от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Поскольку ущерб истцу причинен по вине ответчика, то с учетом разумности и справедливости суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вред в размере 5000,00 руб.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Суд полагает правильным взыскать с ответчика штраф в пользу потребителя (истца) с применением ст.333 ГК РФ – 10 000,00 руб.

В остальной части в удовлетворении требований отказать.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ, с ответчика подлежат взысканию расходы по оплате услуг на проведение независимой экспертизы в размере 20000 руб., расходы на оформление доверенности в сумме 1900 руб.

В соответствии с п.п.2 и 3 ст. 333.36 НК РФ истец был освобожден от уплаты государственной пошлины, в связи с чем, суд присуждает взыскать с ответчика в доход местного бюджета пропорционально удовлетворенным требованиям истца - в размере 10118,49 руб.

Руководствуясь ст.ст.12, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования
удовлетворить частично.

Соразмерно уменьшить покупную цену квартиры на стоимость устранения недостатков в размере 451 849руб.

Взыскать с АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» в пользу денежные средства в счет возмещения расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства в размере 451 849руб., неустойку за нарушение сроков выполнения требований потребителя за период с 19.01.2021г. по 11.03.2021г. в размере 225 000руб., штраф 10 000руб., компенсацию морального вреда 5 000руб., в счет возмещения расходов на независимую экспертизу 20 000руб., в счет возмещения расходов на оформление доверенности 1 900руб., а всего взыскать 713 749 (семьсот тринадцать тысяч семьсот сорок девять) рублей 00 копеек.

В остальной части в удовлетворении исковых требований к АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда в заявленном истцом размере – отказать.

Взыскать с АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» в доход бюджета Одинцовского городского округа МО госпошлину в размере 10 118 (десять тысяч сто восемнадцать) рублей 49 (сорок девять) копеек.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Одинцовский городской суд в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме.

Председательствующий: 

Секретарь: 


мотивированное решение изготовлено 11 мая 2021 года



Однцовский городской суд
Московской области
пронумеровано и скреплено
печатью _____ лист
подпись _____

[Handwritten signature]

==